



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo [REDACTED]

R.C.P nr. 13/2015

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini

Commissario Giudiziale: Dott. Tonini Maurizio

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Raffaella Vatteroni

La Dott.ssa Raffaella Vatteroni, Liquidatore Giudiziale del Concordato in oggetto indicato

AVVISA

Chiunque Vi abbia interesse, eccetto il debitore, che il giorno **lunedì 17 dicembre 2018 alle ore 09.30 presso il Tribunale di Massa Piazza Alcide De Gasperi n. 1 - Piano Primo** - avrà luogo la vendita senza incanto in un UNICO LOTTO dei seguenti beni immobili, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni ai sensi dell'articolo 570 e ss. c.p.c.

LOTTO UNICO -

Prezzo base : € . 48.000,00

Offerta minima ammissibile: € . 36.000 pari al 75% del prezzo base d'asta.

Diritti della piena proprietà su:

- 1. Bene B1:** unità immobiliare in Comune di Massa (MS), loc. Marina di Massa, Via San Leonardo n. 169/B; locale ricavato a piano seminterrato di un condominio a più piani, fuori terra a destinazione principale "residenziale", ubicato in zona pianeggiante, in prossimità del litorale marino (distanza di circa 1.000 m), dal centro di Marina di Massa e dal centro città (distanza di circa 5 KM). Il Condominio di cui il fondo fa parte, essendone parte integrante, è stato realizzato verso la fine degli anni 60' (1967), presumibilmente costruito con tipologia costruttiva di tipo tradizione puntiforme, intelaiata in travi e pilastri in c.a. completa di solai in latero cemento, chiusure laterali opache in muratura di mattoni e chiusure laterali trasparenti in vetro con avvolgibili. Lo stato di manutenzione dell'intero bene appare nel suo complesso buono. Nello specifico il fondo di cui trattasi, ricavato nel seminterrato del condominio di cui sopra, è utilizzato come magazzino; ha forma pressoché rettangolare ed è impreziosito dalla presenza di un servizio igienico dotato di antibagno, entrambi quest'ultimi, ricavati in vano sottoscala. L'accesso al cespite in esame è assicurato mediante ampio portone collegato al piano di campagna ed ad area di pertinenza esclusiva da una rampa dolce. Quanto sopra per una superficie coperta pari a circa 133,00mq ed area esterna esclusiva ad uso parcheggio di circa 60,00mq. Il magazzino oggetto di stima è completo di pavimenti in ceramica, finestre in alluminio e portone d'ingresso in legno; dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario, il bene risulta attualmente libero.

2. **Bene B2:** Lotto di terreno pavimentato, utilizzato come parcheggio privato, della superficie di circa 60,00 m² ubicato a confine con il fondo di cui sopra.

Il tutto attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Massa, come di seguito dettagliato:

Bene B1: Foglio 145 mappale 261 sub. 1 zona censuaria 1, categoria C2; Classe 3, Consistenza 122 mq, Superficie Catastale 133,00 mq, rendita catastale €. 201,62;

Bene B2: Foglio 145, mappale 479, qualità Area Rurale, Superficie 60,00 Mq

Coerenze:

Bene B1: Foglio 145 mappale 261 sub. 1 confina con i mappali n. 479 foglio 145, corti private salvo se altri o più attuali;

Bene B2: Foglio 145 mappale 479 confina con i mappali 85 foglio 145 e Via Fossone, corti private salvo se altri o più attuali.

Caratteristiche costruttive e rispetto della normativa urbanistica e edilizia

I beni indicati fanno parte di un condominio a più piani fuori terra a destinazione principale "residenziale", ubicato in zona pianeggiante, in prossimità del litorale marino (distanza di circa 1.000 m), dal centro di Marina di Massa e dal centro città (distanza di circa 5 KM).

Il Condominio di cui il fondo fa parte, essendone parte integrante, è stato realizzato verso la fine degli anni 60' (1967), presumibilmente costruito con tipologia costruttiva di tipo tradizione puntiforme, intelaiata in travi e pilastri in c.a. completa di solai in latero cemento, chiusure laterali opache in muratura di mattoni e chiusure laterali trasparenti in vetro con avvolgibili. Lo stato di manutenzione dell'intero bene appare nel suo complesso buono.

Felici i collegamenti con le principali zone nevralgiche locali, uffici comunali, supermercati, banche, uffici postali dotata di tutte le principali infrastrutture primarie e secondarie, è ottimamente collegata col territorio perimetrale a mezzo di viabilità locale e non. Zona ricca di fabbricati a medesima destinazione urbanistica e stessa tipologia edilizia, ricca di verde.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio si evidenzia quanto segue:

Il Bene B1 – magazzino – è parte integrante di un più ampio fabbricato realizzato con "Licenza di costruzione" n. 68/65 del 23.02.1967 ed è dotato di "certificato di Abitabilità od Uso" m. 12/68 del 05.02.1968.

Il fabbricato nel quale il magazzino è ubicato è stato costruito in seguito al rilascio della C.E. N. 68/65 del 23.02.1967.

Il perito Ing. Laura Peroni, alla cui relazione di stima si rimanda, non ha potuto effettuare riscontro fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato nella Licenza Edilizia n. 68/65 del 23.02.1967, in quanto quest'ultima non è stata reperita dal competente ufficio "Edilizia Privata".

Il perito estimatore ha, tuttavia, verificato che lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, datate 1968.

Disponibilità del Lotto

Il lotto risulta libero.

Provenienza

Il magazzino e l'area rurale adiacente dono pervenuti alla società [redacted] mediante Atto tra Vivi – Compravendita del 17.12.1991 trascritto in atti dal 05.10.1992 – repertorio 10531 – Pubblico Ufficiale Fornaciari Chittoni Carlo- registrato a Massa – n. 419.1/1992

Formalità

Decreto di ammissione Concordato Preventivo a favore della Massa dei creditori della società [redacted] trascritto il 07.10.2016 al particolare n. 6507
Per quanto qui non espressamente richiamato si rinvia alle perizie in atti.

GIORNO LUOGO E DATA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara saranno effettuate presso il Tribunale di Massa Piazza Alcide De Gasperi – Piano Primo – alle ore 09.30 del giorno lunedì 17 dicembre 2018 alla presenza degli offerenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

I predetti beni immobili sono posti in vendita:

- nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Quanto oggetto di vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia redatta dall'Ing. Laura Pieroni e fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto.

- ai sensi dell'art. 2922 c.c., trattandosi di vendita forzata, essa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, diritti reali e/o personali e/o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, parziale o totale, di impianti e/o parti o componenti dello stesso immobile alle leggi vigenti, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è tenuto conto sia nella valutazione dei beni che nella determinazione del valore di vendita.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario;

- tutti gli oneri fiscali se ed in quanto dovuti (imposta di registro/Iva, ipotecarie, catastali e bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.

- ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione

e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente sui beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta del Liquidatore Giudiziale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL PROCEDURA DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

- la vendita è effettuata senza incanto;
- le offerte di acquisto dovranno essere **presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dott.ssa Raffaella Vatteroni in Massa (MS) Via Maternità n. 3; **qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente;**
- Le offerte dovranno essere presentate in doppia busta chiusa: una prima busta dovrà contenere l'offerta (in bollo da euro 16,00) e l'assegno cauzionale mentre all'esterno della stesa saranno indicati il lotto per cui si offre ed il numero della procedura (TRIBUNALE DI MASSA - R.C.P. 13/2015). **Questa busta sarà a sua volta inserita in una seconda busta più grande, da sigillare anch'essa, su cui dovranno essere riportati esclusivamente il nome del Liquidatore Giudiziale, la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta che sarà identificato al momento del deposito della stessa.**
- l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi nel luogo, giorno ed ora fissati per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di più soggetti offerenti essi potranno predisporre una sola offerta di acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una **certificazione camerale autenticata aggiornata alla data di sottoscrizione dell'offerta**; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
 - e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché del presente avviso di vendita;
 - f) l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita le cui spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

- L'offerta si intenderà come non validamente presentata e come tale non verrà considerata se, alternativamente e/o congiuntamente:

- Non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare;
- Non è sottoscritta;
- Se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);

- **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, luogo e ora sopra indicati. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo nel giorno e all'ora sopra detti:

- in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 2.500,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura o a mezzo bonifico bancario alle coordinate Iban che verranno indicate dal Liquidatore Giudiziale all'esito dell'aggiudicazione.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e l'eventuale gara, verrà disposta la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Liquidatore Giudiziale, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e

dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario alle coordinate Iban che verranno indicate dal Liquidatore Giudiziale all'esito dell'aggiudicazione. L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 586 c.p.c, avverrà a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Gli immobili aggiudicati, se occupati da terzi senza titolo, saranno liberati a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e il Liquidatore Giudiziale potrà esperire un ulteriore tentativo di vendita. In tale ipotesi, se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unita alla cauzione incamerata, risultasse inferiore rispetto a quello offerto precedentemente dall'aggiudicatario inadempiente, lo stesso sarà tenuto al pagamento della differenza.

- nella vendita troveranno applicazione gli articoli 107 L.F. c.4 e articolo 108 L.F. c.1.

In tutti casi in cui non si perfezioni la vendita per effetto degli articoli 107 e/o 108 L.F. all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

- L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà redatto e firmato del Giudice Delegato e le successive operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazione dei gravami saranno eseguite dal Liquidatore Giudiziale, anche a mezzo propri delegati;

- Il G.D. ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F., comma 2, le cancellazioni delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi ecc.. direttamente nel decreto di trasferimento a Sua firma;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

SI PRECISA CHE

- La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;

- Non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili sopra descritti, né se gli immobili siano o non siano muniti di attestato di certificazione energetica;

- Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;

- La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;

SI DA ATTO CHE

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

a) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "LA NAZIONE", stampa locale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

b) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

c) Pubblicazione del presente avviso per almeno 45 prima e fino alla data di scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet www.tribunalemassa.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

d) Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia";

e) Redazione di una scheda informativa su "Canale Aste – web TV www.canaleaste.it" e servizio "Gestionale Aste" mediante inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sui predetti siti internet e/o presso la Cancelleria del Tribunale di Massa e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati, dedicate alle vendite giudiziarie, che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni presso il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Raffaella Vatteroni con studio in Massa Via Maternità n. 3 (tel 0585/044121 - fax 0585/044122 - email: raffaella@zoppieassociati.it).

Massa, li 06.09.2018

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Raffaella Vatteroni